



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000370863

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2000825-36.2025.8.26.0000, da Comarca de Agudos, em que é agravante ANDRÉ CORREIA, é agravado SALVADOR FILARDI EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

LUCILIA ALCIONE PRATA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de instrumento nº 2000825-36.2025.8.26.0000

Agravantes: André Correia

Agravada: Salvador Filardi Empreendimentos Comerciais e Participações Ltda
Comarca de Agudos – 2ª Vara Judicial

Juiz(a): Beatriz Tavares Camargo

Voto nº 72

Agravo de instrumento. Ação de rescisão contratual. Tutela de urgência parcialmente deferida para determinar a suspensão das parcelas vincendas. Intenção do autor de suspender a exigibilidade das parcelas vencidas. Probabilidade de direito diante do desinteresse em manter o imóvel. Risco de dano caracterizado pela possível negativação a partir da inadimplência. Decisão reformada. Recurso provido.

Cuida-se de agravo de instrumento, interposto contra a decisão de fls. 87/88, na origem, proferida nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas, que deferiu em parte, a tutela de urgência pleiteada pelo autor para determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas do contrato em discussão, bem como para que a parte ré se abstenha de promover atos de cobrança, inclusive de negativar o nome do autor até ulterior decisão do Juízo, sob pena de imposição de multa diária em caso de descumprimento, liberando o imóvel objeto de discussão em favor da parte requerida para nova comercialização, desde que assumam eventuais despesas incidentes sobre o referido imóvel a partir daquela data.

Alega o agravante que ajuizou a ação, visando a rescisão contratual por não ter mais condições de manter as parcelas em dia devido ao seu aumento. Tendo em vista que o contrato firmado não foi rescindido e o Juízo a quo deferiu apenas parcialmente a suspensão dos pagamentos das que estão em atraso e continuam sendo cobradas pela ré, interpôs o presente recurso, a fim de requerer a suspensão imediata das cobranças, visto que, por não possuir interesse em manter com o contrato, pretendendo a suspensão integral das parcelas. Sustenta que “a probabilidade do direito está caracterizada ante o desinteresse do agravante em

manter com o negócio jurídico, motivo pelo qual ingressou com a rescisão contratual.” Já “o perigo de dano se caracteriza a partir da inadimplência do autor, visto que, além de não possuir interesse em manter com o contrato, o agravante já não tem condições de arcar com as parcelas pactuadas com a ré, existindo, portanto, parcelas em atraso, correm o sério risco de que o imóvel seja consolidado em favor da requerida. Assim, faz jus o agravante ao pleito suscitado, tendo em vista que, se as parcelas do contrato não forem suspensas, há um grande risco de ser negativado pelo inadimplemento, pois ele já não possui condições financeiras para arcar com os altos valores cobrados pela ré.” Diante disso, requereu seja deferida a tutela de urgência, para suspender a exigibilidade das parcelas vencidas, posto que o juízo a quo deferiu apenas a suspensão das parcelas vincendas.

O agravo é tempestivo e não foi preparado, diante do deferimento do pedido de gratuidade (fls. 87/88 dos autos originários).

O pedido de antecipação de tutela recursal foi deferido a fls. 15/18 para determinar a suspensão da exigibilidade das prestações vencidas do contrato, bem como para impedir eventual inclusão do nome do agravante, nos cadastros de inadimplentes.

Não foi apresentada contraminuta (fls. 22)

É o relatório.

A decisão agravada deferiu, em parte, a tutela de urgência, para determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas, deixando de incluir, todavia as parcelas vencidas.

A agravante postula a suspensão da exigibilidade das cobranças das prestações elativas ao contrato firmado com a ré, sob o fundamento de que não tem mais condições de continuar a efetuar os pagamentos, e que não possui mais interesse em ficar com o bem, tendo postulado a rescisão do contrato, razão pela qual requereu a antecipação da tutela para a suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais vencidas e vincendas.

A Súmula n. 1 deste E. Tribunal de Justiça reza que: “*o compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor,*

assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”

Assim, nessas circunstâncias, a suspensão dos efeitos da mora, ainda que em caráter provisório, faz-se necessária, sendo verossímeis as alegações do agravante, não sendo razoável a manutenção das cobranças relativas ao contrato, tendo em vista o pleito de resolução de referido instrumento e a demonstração de desinteresse em ficar com o bem.

Verificado o risco de dano iminente e de difícil reparação ao agravante com a cobrança das parcelas vencidas, uma vez que a ausência de pagamento poderá ocasionar ações de cobrança e ensejar a inclusão de seu nome nos cadastros de inadimplentes, causando-lhe prejuízo, é o caso de manter-se a tutela recursal, que proibiu a cobrança das parcelas contratadas, bem como eventual inclusão do nome do agravante nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, e dar provimento ao agravo de instrumento.

Dou, pois, provimento ao agravo.

LUCILIA ALCIONE PRATA

Relatora